

## Kontakt

### Consulting Company

Telefon : +43/7242/9396-7770  
Mobil : +43  
E-Mail : g.kammerstaetter@cc-i.at  
Büro : Consulting Company Immobilien GmbH  
Adresse : 4600 Wels, Bahnhofplatz 2  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2852/1**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4600 Wels, Hinterschweigerstrasse**  
Ges. Kosten: **€ 1.436,-**  
Wohnfläche: **ca. 106,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **2**

## Beschreibung

### Tolle Atelierwohnung mit Terrasse und Garten

Diese einzigartige Atelierwohnung zeichnet sich durch ihre ruhige Lage und zugleich zentrale Erreichbarkeit aus.

Mit großzügigen 106,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie einen geräumigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der obere Bereich, der sich ideal für gemütliche Stunden oder als Büro nutzen lässt.

Die Wohnung verfügt über eine beeindruckende 27,40 m<sup>2</sup> Terrasse mit einem Abstellraum, die einen großartigen Blick auf den umliegenden Garten bietet. Für den Fall, dass die unmittelbare Nähe zu einem benachbarten Wohngebäude als störend empfunden wird, bietet sich die Möglichkeit, Abhilfe durch die Errichtung eines Pavillons zu schaffen. Dieser könnte als abgeschirmter Außenbereich genutzt werden, um die Privatsphäre zu erhöhen und ein zusätzliches, ansprechendes Element in den Garten einzufügen. Diese flexible Lösung ermöglicht es den Bewohnern, die Freiflächen optimal zu nutzen und ihre Wohnqualität weiter zu verbessern.

Ein Tiefgaragenstellplatz mit der Nummer 11 und ein Kellerabteil sind bereits im Angebot inbegriffen.

Diese einzigartige Atelierwohnung ist ab sofort und verspricht ein ansprechendes Wohnkonzept in einer harmonischen Umgebung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

---

Nettomiete:	€ 948,-
USt Miete	€ 95,-
Bruttomiete:	€ 1.043,-
Betriebskosten:	€ 238,-
Heizkosten:	€ 104,-
Parkplatz:	€ 51,-
Ges. Kosten:	€ 1.436,-
Kaution:	€ 4.280,-

---

Wohnfläche:	ca. 106,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	230,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	27 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	12 m <sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	<b>April</b>
Mietdauer:	<b>bis 3 Jahre</b>
Zimmer:	<b>2.5</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Keller:	<b>Ja</b>
Lift:	<b>Ja</b>
Anzahl der Terrassen:	<b>1</b>
Möblierung:	<b>nicht möbliert</b>
Heizung:	<b>Zentralheizung mit Fernwärme</b>
Baujahr:	<b>2011</b>
Zustand:	<b>sehr gut</b>
Geschosszahl:	<b>2</b>
Stockwerk:	<b>0</b>
Orientierung:	<b>SW</b>
Garage:	<b>1</b>
HWB:	<b>14.0 kWh/(m²a)</b>

---







